

See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/322147141>

Acesso à habitação, formação familiar e imigração: consequências da bolha imobiliária em Espanha

Conference Paper · November 2017

CITATIONS

0

READS

7

3 authors:



Alda Botelho Azevedo

University of Lisbon

14 PUBLICATIONS 0 CITATIONS

[SEE PROFILE](#)



Julián López Colás

CED Centre for Demographic Studies

45 PUBLICATIONS 108 CITATIONS

[SEE PROFILE](#)



Juan Antonio Módenes Cabrerizo

Autonomous University of Barcelona

59 PUBLICATIONS 173 CITATIONS

[SEE PROFILE](#)

Some of the authors of this publication are also working on these related projects:



DYNAPOR - Dynamic Microsimulation model for Portugal [View project](#)



MOVILIDAD GEOGRAFICA Y ACCESO A LA VIVIENDA: ESPAÑA EN PERSPECTIVA INTERNACIONAL [View project](#)



XI CONGRESSO DA GEOGRAFIA PORTUGUESA

AS DIMENSÕES E A RESPONSABILIDADE SOCIAL DA GEOGRAFIA

9 - 11 de Novembro 2017
Faculdade de Letras Universidade do Porto

Livro de Atas



COORDENADORES:
Teresa Sá Marques
José Alberto Rio Fernandes
José Teixeira
Patrícia Abrantes
Fátima Matos
Laura Soares

Página intencionalmente deixada em branco

XI CONGRESSO DA GEOGRAFIA PORTUGUESA

AS DIMENSÕES E A RESPONSABILIDADE SOCIAL DA GEOGRAFIA

9 - 11 de Novembro 2017
Faculdade de Letras Universidade do Porto

Livro de Atas

ORGANIZAÇÃO



PATROCÍNIOS

Este trabalho é cofinanciado pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) através do COMPETE 2020 - Programa Operacional Competitividade e Internacionalização (POCI) e por fundos nacionais através da FCT, no âmbito do projeto POCI-01-0145-FEDER-006891.



Cofinanciado por:



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional POCI-01-0145-FEDER-006891



Acesso à habitação, formação familiar e imigração: consequências da bolha imobiliária em Espanha

A. B. Azevedo ^(a), J. López-Colás ^(b), J. A. Módenes ^(c)

^(a) Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Lisboa, alda.azevedo@ics.ulisboa.pt

^(b) Centre d'Estudis Demogràfics, jlopez@ced.uab.es

^(c) Department of Geography, Universitat Autònoma de Barcelona / Centre d'Estudis Demogràfics, juanantonio.modenes@uab.cat

RESUMO

Este artigo contribui para o estudo da Geografia Humana com uma investigação sobre a relação entre acesso à habitação, formação familiar e imigração em Espanha. Tem por objetivo estudar em que medida os imigrantes foram afetados pela expansão dos empréstimos imobiliários (1997-2008) e a crise de 2008 que se seguiu. A partir dos resultados dos Censos de 2001 e 2011, estimaram-se modelos de regressão logística multinominal para aferir a probabilidade de ocupação em propriedade de habitação com encargos financeiros devido à aquisição do alojamento, à data dos Censos. Os resultados enfatizam a importância do período de residência em Espanha, com os imigrantes de longa duração e nacionais a terem probabilidades semelhantes de serem proprietários com encargos financeiros. Assim, as restrições no acesso ao crédito em resultado da crise económica afetaram imigrantes e nacionais de forma semelhante, com os primeiros a serem tão encurralados pela bolha imobiliária quanto os segundos.

Palavras chave: bolha imobiliária, Espanha, formação familiar, habitação, imigração.

1. INTRODUÇÃO

Em Espanha, a conjugação de políticas de habitação que, ao longo de décadas, privilegiaram a ocupação em propriedade em detrimento da ocupação em arrendamento, e de fatores socioeconómicos tornou a ocupação em propriedade a principal via de acesso à habitação (Módenes e López-Colás, 2014). Durante a última bolha imobiliária¹ (1997-2008), as instituições financeiras aliviaram os requisitos necessários para contrair um crédito imobiliário (Carbó-Valverde et al., 2012), o que levou a um aumento dos agregados familiares com encargos financeiros devido à aquisição do alojamento em que residem (INE, 2017). Por conseguinte, o fim da bolha imobiliária apanhou desprevenidos muitos agregados familiares com empréstimos imobiliários.

Este artigo explora o cruzamento destes dois processos: a bolha imobiliária e a transformação de Espanha num país de imigração e de expansão do crédito, em dois momentos, 2001 e 2011. Tem por objetivo responder à seguinte pergunta de partida: em que medida os imigrantes em Espanha foram afetados pela expansão dos empréstimos imobiliários (1997-2008) e a crise que se seguiu (2008-2011)?

2. A BOLHA IMOBILIÁRIA, O ACESSO À HABITAÇÃO E A IMIGRAÇÃO

O fim da última bolha imobiliária em Espanha (1997-2008) deixou muitas famílias com empréstimos imobiliários de longo prazo (García Montalvo, 2007),

num novo contexto de instabilidade socioeconómica. Segundo dados do INE (2017), entre 2001 e 2011, o número de famílias com empréstimos imobiliários aumentou de 3,2 para 5,9 milhões. Por consequência, em 2011, 32,9% de todos os alojamentos tinham encargos financeiros, enquanto em 2001 este valor correspondia apenas a 22,8%. Do ponto de vista demográfico, esse aumento resultou de dois processos importantes. Em primeiro lugar, houve um aumento nos candidatos a empréstimos, devido ao contributo dos imigrantes em idades de formação familiar. Em segundo lugar, aumentou o risco de contrair um empréstimo com uma duração alargada. De acordo com as estatísticas oficiais (Estadística del Padrón Continuo), entre 1997 e 2008, a população entre os 25 e 34 anos aumentou em mais de 1 milhão (aumento de 15%, de 6,6 para 7,6 milhões). Adicionalmente, durante os anos de bolha imobiliária, muitos imigrantes chegaram a Espanha. Segundo os Censos, entre 2001 e 2011, a proporção de famílias com um responsável não-nacional aumentou de 5,2% para 11,6%. Em termos absolutos, cresceu de cerca de 750 mil para mais de 2,1 milhões de agregados. Por conseguinte, os imigrantes e os seus descendentes tornaram-se uma componente estrutural dos sistemas demográficos e residenciais em Espanha (Palomera, 2014).

Quando a Crise Financeira Global se instalou, as taxas de desemprego subiram e os preços da habitação diminuíram. Isto num período em as famílias que tinham encargos financeiros com a habitação tinham já contratado créditos imobiliários a longo prazo. Algumas dessas famílias foram, de alguma forma, encurraladas

¹ Neste artigo, entende-se por bolha imobiliária um período de aumento acentuado dos preços da habitação sem relação com os elementos que os determinam (Crowe, 2013), nomeadamente a relação entre a procura e a oferta.

pelos seus empréstimos, o que se refletiu no aumento no número incumprimentos e despejos (García-Lamarca e Kaika, 2016).

3. DADOS E MÉTODOS

Para responder à pergunta de partida definida no início deste artigo, a partir dos microdados dos Censos de 2001 e 2011, foram estimados modelos de regressão logística multinominal para aferir as probabilidades de nacionais e imigrantes serem responsáveis por um agregado familiar em: a) ocupação em propriedade sem encargos financeiros; b) ocupação em propriedade com encargos financeiros; e c) ocupação em regime de arrendamento. A modelização teve como principais variáveis independentes o país de nascimento (Espanha versus outros países), o grupo etário (18-34; 35-49 e 50-64 anos) e, no caso dos imigrantes, o período de residência em Espanha (há menos de 10 anos, entre 10 e 19 anos, há 20 anos ou mais). Foram introduzidas três variáveis de controlo para melhor assegurar igualdade de circunstâncias socioeconómicas entre os indivíduos: o nível de instrução, a dimensão do município de residência e a situação perante o trabalho.

4. RESULTADOS

A Figura 1 sumaria os resultados da análise dos dados. Primeiramente, as diferenças entre grupos etários expressam a relação entre a etapa do curso de vida e o

acesso a um empréstimo imobiliário. Assim, os empréstimos são mais prováveis no grupo etário 35-49 anos, seguido pelos adultos com 50-64 anos e, finalmente, os mais jovens, dos 18 aos 34 anos. Com efeito, as famílias com responsáveis entre os 35 e os 49 anos contraíram um empréstimo em idades mais novas, contrataram um empréstimo pela primeira vez mais tarde na vida ou contraíram uma re-empréstimo para uma mudança residencial. A maior prevalência de empréstimos nas idades 35-49 é comum aos agregados nacionais e imigrantes e, entre estes últimos, por todos os períodos de chegada. Em segundo lugar, a probabilidade de ser responsável por um agregado com um empréstimo imobiliário é maior em 2011 do que em 2001, o que é consistente com o dinamismo do mercado durante a bolha imobiliária. A única e bastante notável exceção são os jovens adultos (18-34 anos). Em terceiro lugar, os resultados deixam sobressair o grau de heterogeneidade entre nacionais e imigrantes, quando se considera o período de residência em Espanha e por grupo etário. A principal diferença surge entre os imigrantes de longa e de curta duração, e não entre migrantes e nacionais, como poderíamos supor, o que denota a falta de opções residenciais, nomeadamente de arrendamento, mas também uma relativa igualdade no tratamento dos candidatos a empréstimos bancários. Além disso, os imigrantes de longa duração são ligeiramente mais propensos a serem proprietários com empréstimos do que os nacionais, o que poderá estar relacionado com uma menor acumulação de riqueza decorrente do próprio processo de imigração.

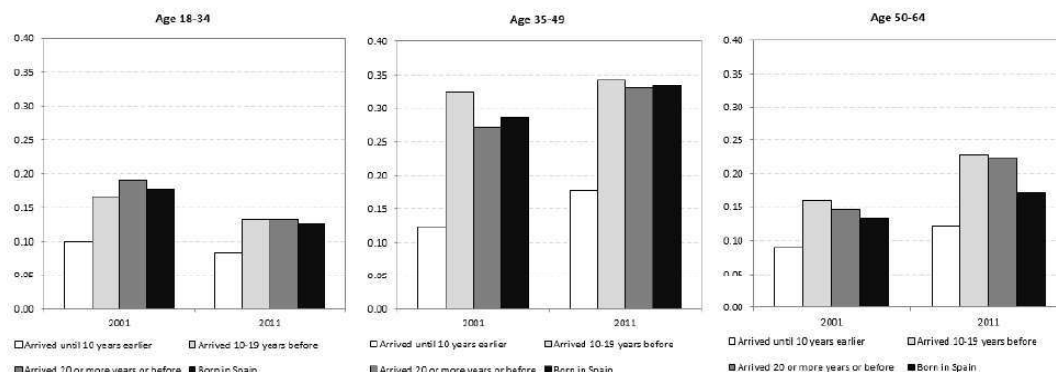


Figura 1 - Probabilidades de ser um responsável por uma habitação com um empréstimo imobiliário segundo o grupo etário e o ano de chegada a Espanha, 2001 e 2011.

Nota: Modelos controlados por nível de instrução, dimensão do município de residência e situação perante o trabalho. Fonte: Cálculos dos autores sobre os micro-dados dos Censos 2001 e 2011, INE.

Em 2011, a probabilidade residir numa habitação com encargos relacionados com a habitação é semelhante para os jovens imigrantes de longa duração entre os 18 e os 34 anos, chegados há mais de 10 anos e os nacionais (aproximadamente 0,13). Em 2001, as jovens famílias imigrantes residentes em Espanha há mais de 20 anos tinham uma probabilidade maior do que as suas homólogas nacionais de recorrerem a crédito bancário para compra da casa (0,19 versus 0,18). Em ambos os momentos, os jovens imigrantes que chegaram há menos de 10 anos apresentaram valores significativos mais baixos (0,10 e 0,08, respetivamente). No que diz respeito ao grupo etário intermédio (35-49 anos), os que

chegaram a Espanha há 10-19 anos são os mais propensos a residir numa casa com um empréstimo (0,32 em 2001 e 0,34 em 2011), seguidos de perto pelos imigrantes que chegaram há mais de 20 anos (0,29 e 0,33, respetivamente) e depois os nacionais (0,29 e 0,33). Os imigrantes recentes situam-se muito abaixo (0,12 e 0,18). Em suma, de forma semelhante ao caso das famílias jovens, os imigrantes que estão em Espanha há mais de 10 anos são tão propensos, quanto os nativos, se não mais, a acederem a uma casa através de um empréstimo bancário. Finalmente, a maior discrepância entre imigrantes de longa duração e nacionais é encontrada no grupo etário 50-64 anos. Enquanto em 2011 a probabili-

dade dos imigrantes que chegaram a Espanha há mais de 10 anos excede os 0,22, entre os nacionais, esta é de 0,17. Em 2001, o padrão é sensivelmente o mesmo, mas com uma intensidade significativamente menor. Essas diferenças devem-se possivelmente ao fato de existirem menos candidatos reais a empréstimos entre os nacionais mais velhos, uma vez que a proporção de proprietários sem empréstimo é muito alta (62% em comparação com os 53% do total em 2001). Por outro lado, muitos imigrantes mais velhos acederam aos seus empréstimos em idades relativamente avançadas. Como resultado, estes imigrantes são mais propensos a permanecerem comprometidos com os seus empréstimos para além dos 50 anos de idade.

5. CONCLUSÕES

Entre 2001 e 2011, verificou-se um aumento da proporção de créditos imobiliários entre os imigrantes, em resultado da combinação de diversos fatores: i) a inexistência de alternativas à ocupação em propriedade; ii) a aculturação do modelo residencial espanhol em que a propriedade funciona também como um investimento; iii) uma maior flexibilidade no acesso ao crédito. A crise de 2008 conduziu à diminuição dos preços da habitação e o aumento galopante do desemprego e, por conseguinte, ao aumento do risco de incumprimento o que deixou encurraladas famílias, nacionais e imigrantes, com encargos financeiros devido à aquisição de habitação. Os resultados obtidos neste estudo fazem sobressair o efeito da heterogeneidade no acesso à habitação. Mais do que uma diferenciação nas vias de acesso, o que difere entre nacionais e imigrantes é um sistema complexo de preferências e oportunidades de habitação, sobretudo, junto dos jovens adultos. Os jovens nacionais, até muito tarde, têm como opção residencial predominante a coresidência com os pais e não a propriedade, seja através de empréstimo ou não. Os jovens imigrantes de longa duração deixam o lar parental mais cedo, principalmente optando pelo arrendamento, mas também pela propriedade com o recurso a crédito. Isso leva-nos a questionar por que razão os jovens espanhóis não replicam o comportamento dos imigrantes ou vice-versa, especialmente considerando que a análise controla o contexto económico dos indivíduos. Porventura, os jovens imigrantes e nacionais diferem relativamente ao contexto económico dos pais e para os primeiros a coresidência com os pais poderá não ser uma opção realista. Adicionalmente, os jovens imigrantes poderão aceder a mercados de habitação mais pequenos, construídos e geridos por imigrantes-trabalhadores na construção civil e/ou no imobiliário. Existe ainda a possibilidade de que os nacionais sigam uma estratégia de habitação culturalmente incorporada, que desencoraja alternativas à propriedade, tal como o arrendamento. Não obstante, confirmando a tendência de uma mudança progressiva no sistema residencial espanhol, previamente identificada por Módenes e López-Colás (2014) e por Azevedo (2016), em 2011, os jovens nacionais eram menos propensos a empréstimos imobiliários do que em 2001. Adicionalmente, os jovens adultos espanhóis estão a emancipar-se mais cedo e

junto destes o arrendamento tem ganhado popularidade. Portanto, os fundamentos do sistema residencial (nacional) espanhol baseado na saída tardia da casa dos pais, formação familiar tardia e a predominância da ocupação em propriedade estão, possivelmente, a enfraquecer. Em Espanha, num período de 50 anos, as políticas de habitação transformaram um sistema residencial baseado no arrendamento num sistema baseado na propriedade. É cada vez mais evidente que os jovens, nacionais e imigrantes, não querem e não podem dar-se ao luxo de serem encurralados por empréstimos imobiliários. Os jovens imigrantes de longa duração oferecem um modelo de comportamento residencial alternativo quando comparado com o comportamento dos nacionais. Os jovens nacionais estão a descobrir alternativas residenciais afastando-se do comportamento normativo da habitação em propriedade. Aos decisores políticos cabe a monitorização destes desenvolvimentos a fim de promoverem soluções institucionais de emancipação residencial, nomeadamente através da dinamização do mercado de arrendamento privado e social, que não comprometam a emancipação financeira dos jovens adultos.

6. BIBLIOGRAFIA

- Azevedo, A.B. (2016). Housing and Family Dynamics in Southern Europe (Tese de Doutoramento, Universitat Autònoma de Barcelona). Retirado de <https://ddd.uab.cat/record/175857>. Carbó-Valverde, S., Marqués-Ibáñez, D. & Rodríguez-Fernandez, F. (2012). Securitization, bank lending and credit quality: the case of Spain. *Journal of International Money and Finance*, 31(1), 80–101. doi:10.1016/j.jimonfin.2011.11.004.
- Crowe, C., Dell’Ariccia, G., Igan, D. & Rabanal P. (2013). How to deal with real estate booms: Lessons from country experiences. *Journal of Financial Stability*, 9 (3), 300-319. doi.org/10.1016/j.jfs.2013.05.003.
- García-Lamarca, M. & Kaika, M. (2016). ‘Mortgaged lives’: the biopolitics of debt and housing financialisation. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 41, 313–327. doi: 10.1111/tran.12126.
- García-Montalvo, J. (2007). Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España. *Papeles de Economía Española*, 113, 138-155.
- Módenes, J.A. & López-Colás, J. (2014). Recent Demographic Change and Housing in Spain: Towards a New Housing System? *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148, 103-134. doi: 10.5477/cis/reis.148.103.
- INE (2017). Censos de Población y Viviendas / Microdatos. Retirado de http://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_microdatos.htm.
- Palomera, J. (2014). How Did Finance Capital Infiltrate the World of the Urban Poor? Homeownership and Social Fragmentation in a Spanish Neighborhood. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(1), 218-235. doi:10.1111/1468-2427.12055.